



*Marol*  
 CONTRAT DE QUARTIER DURABLE  
 DUURZAAM WIJKCONTRACT  
 2018-2022

## Contrat de Quartier Durable LES MAROLLES

PV DE LA COMMISSION DE QUARTIER N° 20

16 NOVEMBRE 2020 À 18H30

EN LIGNE

## Duurzaam Wijkcontract DE MAROLLEN

NOTULEN VAN DE WIJKCOMMISSIE N° 20

16 NOVEMBER 2020 OM 18U30

ONLINE



*Marol*  
 CONTRAT DE QUARTIER DURABLE  
 DUURZAAM WIJKCONTRACT  
 2018-2022

PRESENCE – AANWEZIGHEID* .....	1
PRESENCE – AANWEZIGHEID* .....	2
ORDRE DU JOUR.....	4
1- MOT DE L'ECHEVIN.....	4
2- APPROBATION DU PV.....	4
3- PROJETS & ACTIONS .....	4
4- SUIVI .....	6
5- CALENDRIER.....	7
6- DIVERS.....	7
AGENDA.....	8
7- VERWELKOMING DOOR DE SCHEPEN.....	8
8- GOEDKEURING VAN DE NOTULEN.....	8
9- PROJECTEN & ACTIES.....	8
10- OPVOLGING.....	10
11- PLANNING.....	11
12- VARIA.....	11

**PRESENCE – AANWEZIGHEID\***

Ville de Bruxelles/ Cabinet Arnaud Pinxteren Stad Brussel/ Kabinet Arnaud Pinxteren	Arnaud PINXTEREN, Pierre BURNIAT
Ville de Bruxelles/ Cabinet Bart Dhondt Stad Brussel/ Kabinet Bart Dhondt	Bart DHONDT, Thomas DOESSELAERE
Ville de Bruxelles / Cabinet Fabian Maingain Stad Brussel / Kabinet Fabian Maingain	Myrna NAHBAN
Ville de Bruxelles / Cabinet C.P.A.S. Khalid Zian Stad Brussel / Kabinet O.C.M.W. Khalid Zian	Patrick LIEBERMANN
Ville de Bruxelles / Cabinet Lydia Mutyebele Stad Brussel /Kabinet Lydia Mutyebele	Youri MAURY
Ville de Bruxelles / Coordination de la Rénovation Urbaine Stad Brussel / Stadsvernieuwingscoördinatie	Hans EELENS, Céline VANDERMOTTEN, Kristien VAN DEN HOUTE, Véronique LECHIEN
Ville de Bruxelles/ Régie Foncière Stad Brussel/ Grondregie	Sanne BERGHMANS
Ville de Bruxelles/ Travaux de Voirie Stad Brussel/ Wegeniswerken	Kris SCHELFHOUT, Hicham KADIRI
Ville de Bruxelles/ Petite Enfance Stad Brussel/ Jonge Kind	Catherine ARIJS
Ville de Bruxelles/ CPAS Stad Brussel/ OCMW Département Travaux Departement Werken Département Emploi Departement Werk	Thierry TIMMERMANS  France MICHEL  Marie CASTIN, paveurs/kasseileggers: AZZOUZI Oussama, EL FIKHI Issam, ROUSSEV Shükrü, MAIO Jeaon
Urban Brussels / Direction Revitalisation urbaine Urban Brussels / Directie Stadsvernieuwing	Lionel DESTUMENT
<b>Riverains - Buurtbewoners</b>	AM'HAMDI Brahim, Philippe DELVAUX, Romain LEFEBVRE, Denise ORANGE, Bernardo ROBLES
<b>Associations - Verenigingen</b> AAC architectes AMT Concept asbl/vzw Ateliers Populaires, les Centre culturel Bruegel Convivence / Samenleven Logement Bruxellois / Brusselse Woning Pavé dans les Marolles PCS-Radis-Marolles / PSC Radijs Marollen Réseau Santé Diabète Union des Locataires Marolliens	Merlin GILLARD Ronald DEGREEF Christine RIGAUX Erdem RESNE Assen STANTCHEV Patrick WOUTERS Francesca GUALINO Olivier VAN CAUWENBERGHE Andrzej KRYSZTON, Emmanuelle RABOUIN
<b>Invités - Uitgenodigd</b> KADER - Atelier 4/5 B-architecten - VELD	Stijn ELSEN, Jean-François GLORIEUX, Simone VALERIO Pieter VAN DEN BERGE, Guilia SASSIER, Véronique TAVERNIER

**Excusés - Verontschuldigen**

Lydia MUTYEBELE, Jeanne-Marie SEVAUX

- \* De aanwezigheidslijst kan onvolledig zijn aangezien deze niet nauwgezet is rondgegaan tijdens de vergadering
- \* La liste de présence peut être incomplète puisqu'elle n'a pas circulé d'une façon régulière lors de la réunion

## ORDRE DU JOUR

1. Mot de l'Échevin
2. Approbation du précédent PV
3. Projets et actions
  - Rue Haute 342: présentation de l'esquisse par le lauréat Kaderstudio - Atelier 4/5
  - Rue de l'Abricotier/rue Haute : présentation de l'esquisse par le lauréat B-architecten - Veld
4. Suivi : la Brigade des paveurs
5. Calendrier
6. Divers
  - Retour Journée Participative du 03 octobre
  - Made in Marolles 3<sup>ième</sup> édition

### 1- MOT DE L'ECHEVIN

L'Échevin introduit la réunion.

L'échevin annonce ensuite que la présentation des conclusions de l'étude Masterplan des Bains sera présenté dans le courant du premier trimestre 2021.

### 2- APPROBATION DU PV

La COQ approuve le PV précédent.

### 3- PROJETS & ACTIONS

#### Rue Haute 342

L'échevin, Arnaud Pinxteren rappelle les objectifs, le programme et les rétroactes de ce projet :

##### Objectifs

1. Augmenter l'offre de logements assimilés à du logement social pour grandes familles
2. Offrir au quartier une nouvelle structure (commerciale) d'utilité publique et de proximité

**Programme** : 3 Logements + rez commercial

##### Rétroactes

1. Mai 2019 | lancement marché public en deux étapes
2. Juillet 2019 | réception 55 offres (étape I)
3. Juin 2020 | réception des 5 offres (étape finale)
4. 09/07 | comité d'avis
5. Début septembre | approbation par le Comité d'Actions Sociales du lauréat

**Présentation de l'esquisse** par Jean-François Glorieux et Stijn Elsen resp. de l'Atelier 4/5 et de Kaderstudio

Le projet est ancré dans le quartier des Marolles qui se lit d'une part comme une scène pour des bâtiments et lieux emblématiques, connus par la plupart des bruxellois (p.ex. Porte de Hal, place Jeu de Balle, palais de Justice, ...). D'autre part, derrière la scène, se trouvent les coulisses : des endroits plus discrets, connus uniquement par les habitants et d'autres usagers du quartier, la vie de tous les jours (p.ex. la multitude des impasses - pour la plupart disparus - donnant sur la rue Haute).

Le bâtiment, rue Haute 332, vide depuis longtemps, a une longue histoire : beaucoup de travaux ont eu lieu sans vision d'ensemble. Il a fallu reclarifier la situation et classer les éléments contenus dans le bâtiment : ceux qui ont une valeur patrimoniale (cave voûtée, voussettes au rez), les éléments en bon état mais sans valeur patrimoniale (périphérie mitoyenne, façade avant) et des éléments présents sans poids mais à revaloriser en les démontant p.ex. les murs intérieurs. Le résultat est une ruine intelligente : une enveloppe existante dans laquelle on intègre un volume en bois.

L'analyse a également fait apparaître que l'îlot Faisans était accessible par trois impasses dont l'impasse du Charetier qui longeait le bâtiment rue Haute 342. On profite de cette ruelle pour créer une connexion vers le jardin à l'intérieur d'îlot comme un foyer de théâtre autour duquel graviterait l'ensemble des fonctions : un commerce de matériel électroménager, un atelier de réparation, une kitchenette, un bureau, WC PMR. Côté rue il y a deux entrées : une pour le commerce et une vers une cour intérieure avec un visuel jusqu'au fond de parcelle, accessible aux PMR. Cette cour sert comme espace de rencontre. Les voussettes sont remises en valeur. Pour le sol de la cour, des matériaux qui existent sur le site seront réutilisés pour réduire les déchets. Dans le sous-sol se trouve un espace de stockage avec un monte-charge. Dans la cour se trouve la cage d'escaliers couverte qui emmène vers les logements, organisés sur toute la longueur de la parcelle : 2 grands appartements identiques avec 4 chambres plein pied (simplex) et un duplex 4 chambres en (nouvelle)

façade à rue, au 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage. Dans les logements les zones de jour et les zones de nuit sont clairement séparées : sur différents niveaux pour le duplex, par la cour intérieure pour les simplex (zones de jour en arrière). Toutes les zones sont transversales (double orientation). Chaque appartement a son espace extérieur en prolongation de l'espace de vie, orienté vers l'intérieur. Les nouvelles façades sont en bois avec des grandes ouvertures modulables. La façade existante en briques sera couverte d'un crépi écologique. La structure permet des plateaux libres, l'organisation des fonctions peut changer et évoluer selon les besoins. En générale, l'approche est durable et circulaire.

#### **Calendrier (provisoire)**

Un délai d'un 1 an et demi est prévu de l'avant-projet à l'attribution de l'entreprise générale y compris :

- le délai que le CPAS donne à son bureau d'études pour l'élaboration du dossier de demande de permis
- un an pour l'obtention du permis.

#### **Réponses aux questions**

- La superposition des zones de nuit (des 3 logements, y compris le duplex) est faite pour une question acoustique et pour réduire les vis-à-vis.
- Les logements n'ont pas de caves en sous-sol mais des locaux de rangement au sein des appartements.
- Des réunions avec le CPAS et les futurs usagers du commerce et de l'atelier sont prévues pour élaborer l'avant-projet tout en tenant compte d'une flexibilité dans le projet.
- Les règles d'attribution des logements suivent les dispositions légales de la région.

### **Rue de l'Abricotier/ rue Haute**

---

Kristien Van den Houte rappelle les objectifs, le programme et les rétroactes de ce projet :

#### **Objectifs**

1. Réurbanisation qualitative de la parcelle
2. Reconstitution du linéaire urbain de la rue Haute
3. Programme mixte
4. Augmenter l'offre de logements pour grandes familles

**Programme : 14** Logements + crèche + bureaux du CPAS + commerce + parking + accès urgences CHU St-Pierre

#### **Rétroactes**

1. Juin 2019 | lancement marché public en deux étapes
2. Juin 2020 | réception des 5 offres (étape finale)
3. 16/07 | comité d'avis
4. Début septembre | approbation par le CAS du lauréat

#### **Présentation de l'esquisse** par Véronique Tavernier de Veld (associé à B-architecten)

Le site est une pièce d'angle qui veut faire le lien entre deux tissus urbains distincts : d'une part les grands immeubles (St Pierre, le Palais de Justice, les bâtiments du CPAS) et d'autres part les maisons unifamiliales de la rue Haute.

Au niveau de la volumétrie : volonté d'accentuer l'angle par une plinthe continue et dynamique qui donne un accès propre aux différentes fonctions (bureaux rue Haute, logements et crèche rue de l'Abricotier). La terrasse de la crèche au 2<sup>ème</sup> étage se trouve sur la plinthe active rue de l'Abricotier pour animer cette rue. Le volume a été décalé pour une question de lumière dans cette même rue très étroite.

Les terrasses des logements - le long des espaces de vie - sont orientés sud (vers l'intérieur d'ilot). Un grand local vélo pour les logements se situe à l'entrée côté rue de l'Abricotiers. Le hall d'entrée est transversal (illuminé par deux façades opposées). La différence de niveau entre rue Haute et rue de l'Abricotier, a permis d'intégrer l'entrée du parking (à pente réduite) qui se trouve au premier étage, dans la plinthe, à la hauteur de la rue de l'Abricotier (12 emplacements dont 1 PMR). Ce plateau de parking a un hauteur sous plafond suffisant pour être reconverti en bureaux ou autre fonction. A l'angle : l'espace commerciale peut se diviser en deux.

Sur ce socle, dans deux volumes clairement distincts, les bureaux du CPAS sont orientés vers la rue Haute et les logements vers la rue de l'Abricotier. Un jardin en toiture est prévu pour les bureaux du CPAS. Sur chaque plateau une connexion est possible avec les bureaux CPAS voisins existants. Les plateaux disposent d'un plan flexible et peuvent facilement être réaménagés.

Les 14 logements, pour la plupart des 4 chambres sont presque tous transversaux. Les terrasses en longueur disposent des volets métalliques en maillage, coulissantes qui font filtre pour le soleil et les vues. Sur la toiture seront posées des panneaux solaires.

Les matériaux des façades expriment les différentes fonctions : plinthe rigide en béton, bureaux et logements en briques (même couleur que la plinthe) pour la cohérence mais aux ouvertures différentes, maillage pour les terrasses des logements.

Une attention particulière a été portée à la durabilité au niveau des techniques spéciales : panneaux photovoltaïques pour les logements, chauffage au sol, récupération de l'eau pluviale, bureaux climatisés, système de géothermie,...

#### **Calendrier**

La phase 'Avant-projet' durera jusqu'à janvier 2021. Le Permis d'Urbanisme sera déposé en mai 2021. Le dossier d'exécution sera prêt en décembre 2021 pour désigner une entreprise générale en avril 2022. Les travaux devraient se terminer en mai 2024.

#### **Réponses aux questions**

- Le bureau d'études a été désigné sur base de son offre/esquisse. Comme le projet se trouve en phase d'avant-projet, des adaptations sont possibles.
- Les nuisances sonores devraient être limitées puisque les ambulances doivent couper leur sirène en arrivant.
- Dans la crèche il y aura 21 places. Pour éviter la surchauffe de la crèche, les espaces de vies s'orientent côté Nord-Est.
- Il n'y a pas vraiment d'espace commun pour les logements/crèche à part le hall d'entrée. La terrasse pour les bureaux CPAS ne se partage pas à ce stade pour ne pas mélanger les fonctions (bureaux – logements).
- Il n'y a pas de caves car l'état du sol ne le permet pas.
- Les règles d'attribution des logements suivent les dispositions légales de la région en fonction de la liste d'attente (système [Brudomo](#), ouverte aux revenus faibles) et priorités.

## **4- SUIVI**

### **La Brigade des paveurs**

L'échevin, Arnaud Pinxteren rappelle les objectifs et les rétroactes de ce projet, collaboration entre le service des travaux de voirie et le CPAS de la Ville de Bruxelles :

#### **Objectifs**

1. Création d'une brigade de paveurs mobile qui peut intervenir rapidement pour effectuer l'entretien des rues des Marolles
2. Formation de personnes faiblement qualifiées et avec peu d'expérience professionnelle, résidant majoritairement sur le périmètre du contrat de quartier, au métier de paveur qui est en métier en pénurie.

#### **Rétroactes**

1. Mars 2020 | Engagement 5 paveurs (> 31/07/2021)
2. Août 2020 | Formation interne sur le terrain
3. 18/09 | Engagement job coach (CPAS)
4. Fin septembre 2020 | Réparations pavage rue des Renards
5. 22/10 | Engagement 6ième paveur
6. Mai 2021 | Recrutement 6 paveurs 2021 - 2022

L'échevin, Bart Dhondt présente le responsable directe des paveurs, Kris Schelfhout et le responsable du planning des chantiers, Hicham Kadiri, tous les deux membres du service des Travaux de Voirie (TDV).

Marie Castin, job coach des paveurs au CPAS, se présente : dans le cadre du Contrat de quartier une collaboration a été mise en place entre la Ville et le CPAS qui met à disposition les paveurs. Comme agent d'insertion, le job coach fait le lien entre d'une part le partenaire (la Ville, TDV) et d'autre part les paveurs. Le job coach s'occupe du suivi, d'apporter des conseils aux travailleurs au niveau d'insertion, les différents problèmes sociaux qu'ils peuvent rencontrer au niveau de l'emploi. Le job coach et Kris Schelfhout (TDV) se réunissent une fois toutes les 3 semaines. Nous innovons continuellement nos moyens afin de faciliter l'intégration au travail sur le terrain: comme p.ex. mettre à disposition à proximité des chantiers des sanitaires au sein de nos propres locaux, l'accès à un local pour avoir leurs heures de table, la recherche d'emploi adapté, des formations, toujours en concertation avec les travailleurs et en fonction de leurs besoins.

Le suivi permet de voir directement l'évolution sur le terrain et de renforcer les compétences des travailleurs que ce soit dans leur fonction actuelle ou pour le futur.

Les travailleurs se présentent un par un : Azzouzi Oussama, El Fikhi Issam, Roussev Shükürü, ayant intégrés la brigade le 03/08 et Maio Jeason le 22/10.

Kris Schelfhout nous présente le travail déjà fait et encore à faire: pendant 7 semaines les travailleurs ont été formés sur le terrain et intégrés dans des différentes équipes. Ils ont pu faire connaissance avec différents matériaux et techniques de pavage et de mobilier urbain. Ensuite les paveurs ont débuté aux Marolles: pendant 6 semaines ils ont pu s'approprier le métier par des réparations locales à la rue des Renards, accompagnés par un ouvrier avec des années d'expérience dans le pavage. Ces réparations ont été faites avec d'autres pavés que ceux existants. Ensuite ils ont travaillé 1 semaine dans la rue Pieremans: placement des platines, redresser et repeindre les poteaux. Après à la place Jeu de Balle où il y a beaucoup de zones – autant au niveau des trottoirs que des voiries - en très mauvais état. Devant l'église, ils sont intervenues pendant deux semaines sur des zones dangereuses. Les prochains chantiers sont: continuer/ terminer dans la rue des Renards, puis enlever une vingtaine des potelets rue du Chevreuil. Dans les rues Samaritaine et Temple il y a beaucoup des plaques

d'asphalte froide à enlever et à remplacer par des platines/ pavés. La brigade des paveurs y sera renforcée par une équipe du service pour limiter la durée du chantier. Dans la rue Haute et Blaes la brigade contrôlera les trottoirs et les potelets et les redressera et peindra, le cas échéant (sont prévues 3 à 4 semaines).

L'échevin Bart Dhondt remercie l'équipe. Grâce au CQD, des opportunités non seulement d'engager mais surtout d'introduire au métier ont été créées et ce au profit du quartier des Marolles. C'est un travail dur : n'importe le temps, ils sont sur le terrain, avec une contrainte d'intervenir que ponctuellement. Ils sont motivés grâce à l'encadrement par les TDV et le CPAS.

#### Questions et réponses

- Rue de Chevreuil : l'entrepreneur De Dender a été désigné pour le placement des potelets comme prévu dans le Cahier de Charges spéciales (CsC) du marché public. Par contre l'enlèvement des potelets en trop, n'était pas prévu dans le CSC et sera fait par la brigade.
- Pour signaler des interventions : [fixmystreet.brussels](https://fixmystreet.brussels).
- L'engagement des paveurs via le CPAS pourrait continuer au delà du CQD. Il y a en effet la contrainte de pas pouvoir garantir un contrat à durée indéterminée pour ces paveurs. Ce sont des contrats à durée déterminée (1 an). Le département des TDV a ainsi l'opportunité de voir le talent des paveurs et d'engager dans le futur proche pour le renforcement du service des paveurs (chaque année la ville remplace des paveurs).

## 5- CALENDRIER

Voir calendrier de la présentation.

La prochaine Commission de quartier est prévue en février-mars 2021.

## 6- DIVERS

### Journée participative du 03 octobre

Le samedi 3 octobre, une journée participative a eu lieu autour du réaménagement de 5 rues : rue du Miroir, Saint Ghislain, des Capucins, du Faucon et de l'Abricotier. Les participants étaient nombreux pour une séance plénière le matin où les objectifs et le déroulement de la journée étaient expliqués. Ensuite une ballade en 2 groupes dans les rues permettait de s'approprier les différents scénarii que le service de la Ville, l'Espace Public, avait élaborés et qui ouvrait l'opportunité aux participants de s'exprimer sur les atouts et les inconvénients. L'heure de midi un lunch convivial donnait l'occasion de continuer l'échange. L'après-midi était dédiée aux ateliers: les 2 groupes de participants ont revu en détail les plans des scénarii et ont formulé leurs remarques et suggestions. La journée s'est terminée vers 16h30 avec une évaluation des attentes des participants de la journée qui étaient pour la plupart rencontrées.

### Calendrier

Un document de synthèse est en cours d'élaboration avec l'Espace Public pour Janvier 2021. Il y a lieu d'identifier des interventions rapides par les TDV, sans attendre le Permis d'Urbanisme. L'équipe LM descendra dans les rues à nouveau dans le courant des mois février – mars avec un avant-projet qui sera également présenté lors d'une prochaine CoQ. La demande du Permis d'Urbanisme sera introduite été 2021.

### DOCUMENTS A CONSULTER

La présentation de la réunion est disponible sur le site <https://www.bruxelles.be/marolles/> Documents / Réunions / 2020

## AGENDA

1. Verwelkoming door de schepen
2. Goedkeuring van vorige notulen.
3. Projecten en acties
  - Hoogstraat 342: voorstelling van het winnend project door de laureaat Kaderstudio - Atelier 4/5
  - Abrikozenboomstraat: voorstelling van het winnend project door de laureaat B-architecten - Veld
4. Opvolging: de Brigade van de Kasseileggers
5. Varia
  - Feedback van de Participatiedag van 03 oktober
  - Made in Marollen 3<sup>de</sup> editie
6. Planning

### 7- VERWELKOMING DOOR DE SCHEPEN

De schepen leidt de vergadering in.

De schepen kondigt vervolgens aan dat de conclusies van de studie van het Masterplan van de Baden van Brussel in de loop van het eerste kwartaal van 2021 zullen worden voorgesteld.

### 8- GOEDKEURING VAN DE NOTULEN

De WCO geeft haar goedkeuring voor de vorige notulen.

### 9- PROJECTEN & ACTIES

#### Hoogstraat 342

Schepen Arnaud Pinxteren vermeldt nog eens de doelstellingen van dit project:

##### Doelstellingen

1. Toename van het aanbod woningen gelijkgesteld aan sociale woningen voor grote gezinnen
2. De wijk een nieuwe buurtstructuur (met handel) van openbaar nut aanbieden

##### Programma

3 woningen + handelszaak op het gelijkvloers

##### Wat voorafging

1. Mei 2019 | uitschrijving openbare aanbesteding in 2 fases
2. Juli 2019 | ontvangst van 55 offertes (fase I)
3. Juni 2020 | ontvangst van de 5 offertes (eindfase)
4. 09/07 | raadgevend comité
5. Begin september | goedkeuring van de winnaar door de raad voor maatschappelijk welzijn

**Voorstelling van de projectschets** door Jean-François Glorieux en Stijn Elsen resp. van Atelier 4/5 en Kaderstudio

Het project is verankerd in de Marollenwijk, die enerzijds emblematische gebouwen en plaatsen telt, bekend bij de meeste Brusselaars (bv. Hallepoort, Vossenplein, Justitiepaleis, ...). Anderzijds zijn er de meer verborgen elementen. Discretere plaatsen, die alleen bekend zijn bij de bewoners en andere gebruikers van de wijk, het dagelijks leven (bijvoorbeeld de vele doodlopende straatjes – meestal verdwenen – die uitgeven op de Hoogstraat).

Het gebouw, Hoogstraat 342, dat al een hele tijd leeg staat, heeft een lange geschiedenis. Er is veel verbouwd zonder enige globale visie. Het was nodig om de situatie te verhelderen en de elementen in het gebouw te classificeren: die met erfgoedwaarde (gewelfde kelder, gemetselde gewelven (voussettes) op de gelijkvloerse verdieping), elementen in goede staat maar zonder erfgoedwaarde (gemene muren, voorgevel) en elementen zonder belang die moeten worden opgevaardeerd door ze te ontmantelen, zoals bijvoorbeeld de binnenmuren. Het resultaat is een intelligente ruïne: een bestaande schil waarin een houten volume wordt geïntegreerd.

Uit de analyse bleek ook dat het Fazanten-binnenbouwblok toegankelijk was via drie doodlopende wegen, waaronder de 'impasse du Charretier' (Voermansteeg), die langs het gebouw in de Hoogstraat 342 liep. Men maakt van deze steeg gebruik om een verbinding te maken met de tuin in het blok zoals een theaterfoyer waar alle functies zich rond bevinden: een winkel voor huishoudelijke apparaten, een herstelwerkplaats, een kitchenette, een kantoor, een wc voor personen met beperkte mobiliteit (PBM). Aan de straatkant zijn er twee ingangen: een voor de winkel en een naar een binnenplaats met zicht tot op de einde van het perceel, toegankelijk voor PBM. Deze binnenplaats dient als ontmoetingsruimte. De gemetselde gewelven ("voussettes") worden weer in ere hersteld. Voor de bodem van de binnenplaats worden materialen



die op het terrein aanwezig zijn hergebruikt om afval te verminderen. In de kelder is er een opslagruimte met een goederenlift.

Op de binnenplaats is er de overdekte traphal die naar de woningen leidt. De woningen zijn gespreid over de gehele lengte van het perceel: 2 grote identieke appartementen met 4 slaapkamers op hetzelfde niveau (simplex) en een duplex met 4 slaapkamers aan de kant van de (nieuwe) voorgevel, op de 3de en 4de verdieping. In de woningen zijn de dag- en nachtzones duidelijk gescheiden: verschillende niveaus voor de duplex, gescheiden door de binnenplaats voor de simplex (dagzones achteraan). Alle zones zijn transversaal (dubbele oriëntatie). Elk appartement heeft een eigen buitenruimte in het verlengde van de woonruimte, naar binnen georiënteerd. De nieuwe gevels zijn gemaakt van hout met grote modulaire openingen.

De bestaande bakstenen gevel wordt bedekt met een ecologische pleister. De structuur laat vrije verdiepingen toe zodat de organisatie van de functies kan veranderen en evolueren naargelang de noden. De algemene aanpak is duurzaam en circulair.

### **Planning**

Er is een periode van anderhalf jaar voorzien vanaf het voorontwerp van het project tot de gunning aan de hoofdcontractant voor de werken, met inbegrip van:

- de tijd die het OCMW aan het studie bureau geeft om het vergunningsaanvraagdossier voor te bereiden
- een jaar om de vergunning te verkrijgen

### **Antwoorden op de vragen**

- De nachtzones (van de 3 woningen, inclusief de duplex) bevinden zich boven elkaar omwille van de akoestiek en om de inijk te verminderen.
- De woningen hebben geen kelder, maar berguimtes in de appartementen zelf.
- Er worden vergaderingen met het OCMW en de toekomstige gebruikers van de winkel en de werkplaats gepland om het voorontwerp uit te werken, met het oog op de flexibiliteit van het project.
- De regels voor de toewijzing van de appartementen volgen de wettelijke bepalingen van het gewest.

## **Abrikozenboomstraat - Hoogstraat**

---

Schepen Arnaud Pinxteren vermeldt nog eens de doelstellingen van dit project:

### **Doelstellingen**

1. Kwalitatieve (her)bebouwing van het perceel
2. Stedelijke uitlijning van de Hoogstraat herstellen
3. Een gemengd programma
4. Het aanbod verhogen van grote woningen

### **Programma**

14 woningen + een kinderdagverblijf + kantoren van het OCMW + een winkel + een parking voor het OCMW + een toegang voor de spoeddienst van het UMC Sint-Pieter

### **Wat voorafging**

1. Juni 2019 | uitschrijven overheidsopdracht in 2 fases
2. Juni 2020 | Ontvangst van de 5 offertes (laatste fase)
3. 16/07 | raadgevend comité
4. Begin september | de raad voor maatschappelijk welzijn keurde de winnaar goed

### **Voorstelling van de projectschets** door Véronique Tavernier van Veld (werkt samen met B-architecten)

De site is een hoekstuk dat twee verschillende stedelijke weefsels met elkaar wil verbinden: enerzijds de grote gebouwen (Sint-Pieter, het Justitiepaleis, de OCMW-gebouwen) en anderzijds de eengezinswoningen in de Hoogstraat.

Qua volume is er de wens om de hoek te accentueren met een doorlopende en dynamische sokkel die toegang geeft tot de verschillende functies (kantoren aan de Hoogstraat, woningen en een kinderdagverblijf aan de Abrikozenboomstraat). Het terras van het kinderdagverblijf op de 2e verdieping bevindt zich boven de actieve plint in de Abrikozenboomstraat om deze straat te verlevendigen. Het volume is achteruitgeschoven omwille van het licht in deze zeer smalle straat.

De terrassen van de woningen – langsheen de woonruimtes – zijn gericht naar het zuiden (naar het binnenbouwblok toe). Een grote fietsenstalling voor de woningen bevindt zich aan de ingang aan de kant van de Abrikozenboomstraat. De inkomhal is transversaal (verlicht door twee tegenover elkaar liggende gevels). Door het niveauverschil tussen de Hoogstraat en de Abrikozenboomstraat kon de ingang van de parking (met een beperkte helling) in de sokkel opgenomen worden, in de Abrikozenboomstraat. De parking bevindt zich op de eerste verdieping (12 plaatsen waarvan 1 PBM). Dit parkeerniveau heeft voldoende plafondhoogte om te worden omgebouwd tot kantoren of andere functies. Op de hoek: de commerciële ruimte die in twee kan worden gedeeld.

Op deze sokkel, in twee duidelijk onderscheiden volumes, worden de OCMW-kantoren geplaatst, gericht naar de Hoogstraat, en de wooneenheden, gericht naar de Abrikozenboomstraat. Er is een daktuin voorzien voor de kantoren van het OCMW. Op elke verdieping is een verbinding mogelijk met de bestaande naburige OCMW-kantoren. De verdiepingen hebben een flexibele indeling en kunnen eenvoudig worden herschikt.

De 14 appartementen – de meeste hebben 4 slaapkamers – beslaan bijna allemaal de breedte van het gebouw (uitzicht aan voor- en achterkant). De lange terrassen zijn voorzien van metalen schuifluiken met gaas die de zon en het uitzicht filteren. Op het dak worden zonnepanelen geïnstalleerd.

De materialen van de gevels weerspiegelen de verschillende functies: betonnen plinten, bakstenen kantoren en woningen (dezelfde kleur als de plint) voor de samenhang, maar met verschillende openingen, gaas voor de terrassen van de woningen.

Er werd bijzondere aandacht besteed aan de duurzaamheid op het vlak van speciale technieken: fotovoltaïsche panelen voor de woningen, vloerverwarming, regenwaterrecuperatie, kantoren met airconditioning, geothermische systemen, enz.

### **Planning**

De 'Voorontwerp'-fase duurt tot januari 2021. De bouwvergunning zal in mei 2021 worden ingediend. Het uitvoeringsdossier zal in december 2021 klaar zijn en in april 2022 zal een hoofdaannemer worden aangesteld. De werkzaamheden zouden in mei 2024 voltooid moeten zijn.

### **Antwoorden op de vragen**

Het ontwerp bureau werd aangesteld op basis van zijn offerte/schets. Aangezien het project zich in de voorontwerpfase bevindt, zijn aanpassingen mogelijk.

Geluidsoverlast zal beperkt zijn, omdat ambulances hun sirenes bij aankomst moeten uitschakelen.

Er zullen 21 plaatsen in de crèche zijn. Om oververhitting van het kinderdagverblijf te voorkomen, zijn de leefruimtes naar het noordoosten gericht.

Er is niet echt een gemeenschappelijke ruimte voor de woningen/kinderdagverblijf, behalve de inkomhal. Het terras voor de OCMW-kantoren wordt in dit stadium niet gedeeld, zodat er geen sprake is van een vermenging van functies (kantoren - woningen).

Er zijn geen kelders omdat de toestand van de bodem dat niet toelaat.

De regels voor de toewijzing van de woningen volgen de wettelijke bepalingen van het gewest volgens de wachtlijst (Brudomo systeem, voor lage inkomens) en de prioriteiten.

## **10- OPVOLGING**

### **Brigade van de kasseileggers**

Schepen Arnaud Pinxteren herhaalt de doelstellingen van dit project en wat eraan voorafging. Dit project is een samenwerking tussen de dienst Wegeniswerken en het OCMW van de Stad Brussel:

#### **Doelstellingen**

1. Oprichting van een mobiele brigade die snel kan ingrijpen om de straten van de Marollen te onderhouden.
2. Opleiden van laaggeschoolde mensen met weinig beroepservaring (meestal uit de buurt), tot kasseileggers – een knelpuntberoep.

#### **Wat voorafging**

1. Maart 2020 | aanwerving van 5 kasseileggers (> 31/07/2021)
2. Augustus 2020 | interne opleiding op het terrein
3. 18/09 | aanwerving jobcoach (OCMW)
4. Eind september 2020 | herstellingen aan de voetpaden in de Vossenstraat
5. 22/10 | aanwerving 6e kasseilegger
6. Mei 2021 | Aanwerving 6 kasseileggers 2021 – 2022

Schepen Bart Dhondt stelt de rechtstreekse verantwoordelijke van de kasseileggers, Kris Schelfhout, en de verantwoordelijke voor de planning van de bouwplaatsen, Hicham Kadiri, voor. Beiden medewerkers van de dienst Wegeniswerken (TDV).

Marie Castin, jobcoach van de kasseileggers, in dienst van het OCMW, stelt zich voor: in het kader van het wijkcontract werd een samenwerking tussen de Stad en het OCMW, dat de kasseileggers ter beschikking stelt, opgezet. Als integratiemedewerker fungeert de jobcoach als schakel tussen de partner (de Stad, TDV) enerzijds en de kasseileggers anderzijds. De jobcoach volgt de werknemers op en adviseert hen over de verschillende sociale problemen die ze kunnen tegenkomen op het vlak van tewerkstelling. De jobcoach en Kris Schelfhout (TDV) komen één keer per 3 weken samen. We innoveren voortdurend onze middelen om de integratie op het terrein te vergemakkelijken: zo bieden we bijvoorbeeld sanitaire voorzieningen in onze eigen gebouwen in de buurt van de werven, toegang tot een ruimte om hun pauzes te houden, aangepast zoeken naar werk, opleiding, altijd in overleg met de werknemers en volgens hun behoeften.

De opvolging laat ons toe om meteen de evolutie op het terrein te zien en de vaardigheden van de werknemers te versterken, zowel in hun huidige positie als voor de toekomst.

De arbeiders stellen zich één voor één voor: Azzouzi Oussama, El Fikhi Issam, Roussev Shükrü, die op 03/08 bij de brigade kwam en Maio Jeason op 22/10.

Kris Schelfhout presenteert het werk dat al gedaan is en nog gedaan moet worden: gedurende 7 weken werden de arbeiders opgeleid op het terrein en geïntegreerd in verschillende teams. Ze hebben kennis kunnen maken met verschillende materialen en technieken voor bestrating en straatmeubilair. Daarna begonnen de kasseileggers in de Marollen: gedurende 6 weken konden ze het beroep leren door lokale reparaties uit te voeren in de Vossenstraat, begeleid door een arbeider met jarenlange ervaring in bestrating. Deze herstellingen zijn uitgevoerd met andere kasseien dan de bestaande. Daarna werkten ze 1 week in de Pieremansstraat: het plaatsen van de paaltjes, het rechtzetten en het herschilderen ervan. Daarna gingen ze naar het Vossenplain waar vele zones - zowel op de voetpaden als op de wegen - in zeer slechte staat verkeren. Voor de kerk hebben ze twee weken lang gewerkt aan plaatsen die gevaarlijk waren. De volgende werven zijn: doorgaan in de Vossenstraat/afwerken, dan een twintigtal van de paaltjes in de Reebokstraat verwijderen. In de Samaritanes- en Tempelstraat zijn er veel koudasfaltzones te verwijderen en te vervangen door straatstenen. De brigade zal worden versterkt door een vast team van kasseileggers om de duur van de werkzaamheden te beperken. In de Hoog- en Blaesstraat zal de brigade de voetpaden en paaltjes controleren en indien nodig rechtzetten en schilderen (naar verwachting zal dit 3 tot 4 weken duren).

Schepen Bart Dhondt bedankt het team. Dankzij het wijkcontract zijn er niet alleen mogelijkheden gecreëerd om mensen in dienst te nemen, maar vooral ook om ze kennis te laten maken met het beroep, en dit in de Marollen. Het is hard werken: wat het weer ook is,

ze werken buiten – op het terrein, met de beperking om slechts heel tijdelijk en lokaal in te grijpen. Ze zijn gemotiveerd dankzij de steun van de Wegeniswerken en het OCMW.

### **Vragen en antwoorden**

- Reebokstraat: aannemer De Dender is aangesteld voor de plaatsing van de paaltjes zoals voorzien in het bijzondere lastenboek van de overheidsopdracht. Het verwijderen van de overbodige paaltjes was echter niet voorzien in deze opdracht en zal door de brigade worden gedaan.

- Om interventies te melden: [fixmystreet.brussels](http://fixmystreet.brussels).

- Het aanwerven van de kasseileggers via het OCMW zou ook na het wijkcontract kunnen worden voortgezet. Het nadeel is dat er voor deze kasseileggers geen contract van onbepaalde duur kan worden gegarandeerd. Dit zijn contracten van bepaalde duur (1 jaar). De dienst Wegeniswerken heeft zo de mogelijkheid om het talent van de kasseileggers te zien en hen in de nabije toekomst aan te werven om de (vaste) dienst van kasseileggers te versterken (elk jaar vervangt de stad kasseileggers).

## **11- PLANNING**

Zie planning in de presentatie (bijlage).

De volgende wijkcommissie is gepland voor februari-maart 2021.

## **12- VARIA**

### **Participatiedag op 03 oktober**

Op zaterdag 3 oktober vond een participatieve dag plaats rond de herinrichting van 5 straten: de Spiegelstraat, de Sint-Gisleinsstraat, de Kapucijnenstraat, de Valkstraat en de Abrikozenboomstraat. Er waren veel deelnemers voor een plenaire zitting 's ochtends waar de doelstellingen en het verloop van de dag werden toegelicht. Daarna volgde een wandeling in twee groepen in de straten om kennis uit te maken met de verschillende scenario's die de dienst Openbare Ruimte had uitgewerkt en die de deelnemers de kans gaven om zich uit te spreken over de voor- en nadelen. Om twaalf uur 's middags gaf een gezellige lunch de gelegenheid om de gesprekken voort te zetten. De namiddag stond in het teken van de workshops: de twee groepen deelnemers hebben de plannen van de scenario's in detail bestudeerd en hun opmerkingen en suggesties geformuleerd. De dag werd rond 16.30 uur afgesloten met een evaluatie van de verwachtingen van de deelnemers van de dag, waarvan de meeste werden ingelost.

### **Planning**

Er wordt een samenvattend document met de dienst Openbare Ruimte opgesteld voor januari 2021. Het is noodzakelijk om snelle interventies door de dienst Wegeniswerken te identificeren, zonder te wachten op de stedenbouwkundige vergunning. Het Marollen-team gaat in de maanden februari - maart weer de straat op met een voorontwerp dat ook op een volgende wijkcommissie wordt voorgesteld. De aanvraag voor de bouwvergunning zal in de zomer van 2021 worden ingediend.

### **DOCUMENTEN**

De presentatie van de vergadering is beschikbaar op de site <https://www.brussel.be/marollen/> DOCUMENTEN / Vergaderingen / 2020.